

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL
DE MALAGA SANTANDER**

NOTIFICACION POR AVISO

Señor
**REPRESENTANTE LEGAL DEL MUNICIPIO DE MALAGA S.
MALAGA.**

**REF: RESOLUCION N°. 222 DE FECHA 06-11-2015, POR MEDIO DEL CUAL
SE DECIDE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA No. 312-A.A.2015-51.**

Por intermedio de éste **AVISO** se les notifica la Resolución número doscientos veintidós (222) de fecha 06 de Noviembre de dos mil quince (2.015) proferido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, por medio de la cual se decide la **ACTUACION ADMINISTRATIVA 312-A.A.2015-51**, advirtiendo que contra esta decisión procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La presente notificación tiene un término de fijación y publicación de cinco (5) días, se entiende surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de desfijación de este aviso.

Lo anterior en cumplimiento de lo establecido por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Art. 69 Ley 1437 de 2011).

La Registradora


BELCY BURGOS SANCHEZ

Proyecto y elaboró: LSCR.

RESOLUCION No. 222**(NOVIEMBRE 06 de 2015)**

Por medio de la cual se decide una actuación administrativa

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE
MALAGA (SANTANDER),**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012, procede a decidir la actuación administrativa No. **312-A.A.2015-51**.

ANTECEDENTES:

Con fecha 30-05-2015 se dictó auto de apertura de la presente actuación administrativa, para efectos de clarificar la situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrículas Nos. **312-18178, 312-18180, 312-18181, 312-24690, 312-24691, 312-24692, 312-24693, 312-24694 y 312-24695**.

En dicho auto se ordenó notificar a los señores **MARIA ESPIRITU ORTIZ CASTELLANOS, VICTORIA ORTIZ CASTELLANOS, JOSEFINA VARGAS VEGA, MARIA MANRIQUE VDA DE ORTIZ, HIPOLITO CAICEDO CAICEDO, MIGUEL QUIROZ QUIROZ, BERNARDO ANGARITA JAIMES, AL REPRESENTANTE LEGAL DEL MUNICIPIO DE MALAGA, AL SEÑOR MILTON JOSUE CAICEDO ARCINIEGAS, VICTOR MANUEL MATEUS MARTINEZ, LIGIA CECILIA MATEUS CAICEDO, OLGA CARLINA QUINTERO DE RODRIGUEZ, CLAUDIA YANETH VILLAMIZAR JAIMES, BENIGNO RODRIGUEZ NUÑEZ, PEDRO ANTONIO CAICEDO CARREÑO, ISAAC ANGARITA HIGUERA, JORGE CASTAÑEDA CALDERON, CARMEN GARCIA DE CASTAÑEDA** y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación.

Efectuadas las comunicaciones del caso y valoradas las pruebas que se encuentran en la carpeta de antecedentes del folio de matrícula, ha llegado el momento para que esta Oficina profiera su decisión.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DE LA REGISTRADORA

En la legislación Colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas, es la que se identifica con el origen y la razón de ser de la institución y que está consagrada como elemento común a todos los ordenamientos en el derecho comparado: servir de medio para publicitar la situación jurídica de los inmuebles inscritos, finalidad que permite brindar seguridad y certeza a la comunidad por medio del conocimiento de la titularidad de los derechos reales, las limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y demás circunstancias que ameriten ser evaluadas previamente para tomar decisiones tan trascendentales como la adquisición de derechos.

Bajo estos parámetros se entra a estudiar el caso que nos ocupa, en los siguientes términos:

-2-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-51.

Mediante **RESOLUCIÓN No. 82 de fecha 02-05-2015** proferida por esta Oficina, se ordenó tener como folio de **matrícula No. 312-2319**, el que identifique el predio denominado **“LAS PEÑITAS”**, cuyos linderos aparecen consignados en dicho folio.

Igualmente se ordenó corregir el folio de matrícula No. 312-2319, en el sentido de tener como folios segregados los Nos. **312-18178, 312-18179, 312-18180, 312-18181**.

De igual manera, se ordenó corregir el folio de **matrícula No. 312-18179**, en el sentido de encasillar las anotaciones Nos. 01 y 02, en la llamada **“Falsa tradición”** y suprimir la X que indica propiedad a los adquirentes, por las razones expuestas en dicha parte motiva.

Las razones jurídicas de dicha decisión se sintetizan de la siguiente manera:

Mediante sentencia de fecha 08-07-1927 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Málaga, mediante el cual se liquidó la sucesión de los causantes **CASTELLANOS FLORENTINA Y ORTIZ JUAN NEPOMUCENO**, el predio fue adjudicado a los señores **BARRERA JERONIMO, ORTIZ CASTELLANOS MARIA ESPIRITU SANTO, VARGAS VILLABONA RAFAEL, ROJAS ROBAYO MERCEDES, CASTELLANOS SANTIAGO, ORTIZ CASTELLANOS VICTORIA**.

Es decir, se formó una **COMUNIDAD** entre todos los adjudicatarios, del predio denominado **“LAS PEÑITAS”** y cuyos linderos se encuentran consignados en dicha sentencia.

Si bien recordamos el significado de lo que es una **COMUNIDAD**, se tiene que en esta cada comunero puede transferir su derecho de cuota sobre la cosa en común, sin consentimiento de los demás comuneros, pero ello no lo habilita para crear un cuerpo cierto sobre ese derecho, mientras no proceda la partición y adjudicación del bien común.

En otras palabras, en la **COMUNIDAD**, cada comunero es un dueño de un derecho pro-indiviso en el bien común, del cual puede disponer como tal, pero no lo es de todo el inmueble común ni de una parte determinada de él.

Todos son dueños de todo el inmueble, pero ninguno de una parte en especial, como para efectuar una segregación de su cuota parte y alínderarla.

Existiendo una **COMUNIDAD** en el predio denominado **“LAS PEÑITAS”**, que corresponde al globo de mayor extensión, se tiene que mediante escritura pública No. 062 de fecha 06-02-1999 notaría 1ª de Málaga, radicada el 10-02-1999 turno 157, anotación 62 del folio de matrícula No. 312-2319 que identifica al predio **“Las Peñitas”**, se tiene que los señores **QUIROZ QUIROZ MIGUEL, ANGARITA JAIMES BERNARDO, RODRIGUEZ NUÑEZ BENIGNO Y CAICEDO CAICEDO HIPOLITO** efectuaron **PARTICION MATERIAL**, teniendo sólo **derechos de cuota** sobre el globo de terreno, **atendiendo a que existían otros comuneros**.

-3-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-51.

Veamos a continuación los títulos de adquisición de las cuotas partes que correspondían a los otorgantes de la escritura No. 062 de fecha 06-02-1999 notaría 1ª de Málaga.

Conforme a la tradición del predio denominado "**LAS PEÑITAS**", con matrícula No. **312-2319**, se hace necesario precisar que lo adquirido por los señores **RODRIGUEZ NUÑEZ BENIGNO Y RODRIGUEZ NUÑEZ ROSANA** son **DERECHOS Y ACCIONES EN LA SUCESION DE RANGEL MANUEL MARIA** y que para la fecha de otorgamiento de la escritura pública No. 90 de fecha 16-02-1961 notaría 2ª de Málaga, registrada el 06-03-1961 la sucesión del causante **RANGEL MANUEL MARIA** ya había sido liquidada y debidamente registrada adjudicándose la cuota parte a **MANRIQUE VDA DE ORTIZ MARIA**.

Por lo anterior, **NO ERA PROCEDENTE** la compraventa de **DERECHOS Y ACCIONES**, toda vez que, la vendedora tenía **DERECHO DE DOMINIO DE LA CUOTA PARTE**, al liquidarse la sucesión del causante.

En el caso que nos ocupa, **NO ES PROCEDENTE DAR APLICACIÓN AL ARTICULO 752 DEL C.C.**, en razón a que la transferencia de los derechos y acciones se efectuó con posterioridad a la liquidación de la sucesión del causante; por ello **NO** se retrotrae la propiedad en cabeza de **RODRIGUEZ NUÑEZ BENIGNO Y RODRIGUEZ NUÑEZ ROSANA**. De ahí que a la muerte de **RODRIGUEZ NUÑEZ ROSANA**, lo adquirido por **RODRIGUEZ NIÑO BENIGNO**, no sea **DERECHO DE DOMINIO**, sino **DERECHOS Y ACCIONES EN LA SUCESIÓN de RANGEL MANUEL MARIA**, que a la fecha ya se encontraba liquidada.

De otra parte se puntualiza, que la **PARTICION MATERIAL** efectuada por escritura No. 062 de fecha 06-02-1999 notaría 1ª de Málaga, era **IMPROCEDENTE**, si se tiene en cuenta que los señores **QUIROZ QUIROZ MIGUEL, ANGARITA JAIMES BERNARDO, RODRIGUEZ NUÑEZ BENIGNO Y CAICEDO CAICEDO HIPOLITO**, **NO SON PROPIETARIOS DE LA TOTALIDAD DEL GLOBO DE TERRENO** objeto de partición.

Indudablemente existía una **COMUNIDAD** y por ende, no era procedente efectuar **PARTICION PARCIAL** del predio.

Dos razones jurídicas de **IMPROCEDENCIA DE LA PARTICIÓN MATERIAL**: De un lado, los señores **QUIROZ QUIROZ MIGUEL, ANGARITA JAIMES BERNARDO, RODRIGUEZ NUÑEZ BENIGNO Y CAICEDO CAICEDO HIPOLITO**, no eran propietarios de la totalidad del predio; sólo tenían **CUOTAS PARTES** en el haber común y de otro lado, el señor **RODRIGUEZ NUÑEZ BENIGNO** no tenía derecho de dominio, sino que lo adquirido fueron derechos y acciones en una sucesión que ya estaba liquidada.

Por ello no podemos encasillar la escritura No. 062 de fecha 06-02-1999 notaría 1ª de Málaga, contentiva de la **PARTICION MATERIAL**, en la casilla correspondiente a **MODO DE ADQUISICION**, por las razones jurídicas que se han expuesto; siendo lo correcto en la llamada "**FALSA TRADICIÓN**".

-4-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-51.

Como consecuencia de lo anterior, si la escritura No. 062 de fecha 06-02-1999 notaría 1ª de Málaga, debe estar encasillada por las razones jurídicas referidas en esta parte motiva, en la casilla de la **FALSA TRADICION**, de igual manera, deben encasillarse todos los títulos que conforman la tradición de los predios **con matrículas Nos. 312-18178, 312-18179, 312-18180 y 312-18181.**

Así mismo, la tradición de los folios de **matrículas Nos. 312-24690, 312-24692. 312-24693, 312-24694 y 312-24695**, originados en virtud de la inscripción de la escritura pública No. 592 de fecha 18-08-2012 notaría 1ª de Málaga, correspondiente al acto de **DIVISION MATERIAL** del predio global identificado con el folio de **matrícula No. 312-18180.**

Así las cosas, se ordenará corregir la tradición de dichos folios de matrículas, a fin de que estos se encasillen en la falsa tradición, suprimiendo la X que indica propiedad y se ordenará tener como folio matriz de los folios 312-18178, 312-18180, 312-18181, el No. 312-2319, conforme **Resolución No. 82 de fecha 02-05-2015** proferida en la **actuación administrativa No. 312-A.A.2014-11, correspondiente al predio denominado "LAS PEÑITAS".**

En cumplimiento de lo ordenado en el **artículo 49 de la ley 1579 de 2012** y conforme a las consideraciones expuestas en esta parte motiva, se

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: CORREGIR los folios de **matrículas Nos. 312-18178, 312-18180 y 312-18181**, en el sentido de señalar como **folio matriz el No. 312-2319**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-18178**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, las anotaciones Nos. 01 y 02 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO TERCERO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-18180**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, las anotaciones Nos. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 12, 13 y 14 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO CUARTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-18181**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, las anotaciones Nos. 01 y 02 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO QUINTO: CERRAR el folio de **matrícula No. 312-18180**, en virtud de la inscripción del acto de **DIVISION MATERIAL** contenido en la escritura pública No. 592 de fecha 18-08-2012 notaría 1ª de Málaga.

ARTICULO SEXTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-24690**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, las anotaciones Nos. 01, 02, 03 y 04 y suprimir la X que indica propiedad.

-5-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-51.

ARTICULO SEPTIMO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-24691**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, las anotaciones Nos. 01 y 02 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO OCTAVO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-24692**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, la anotación 01 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO NOVENO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-24693**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, la anotación 01 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO DECIMO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-24694**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, la anotación 01 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-24695**, en el sentido de encasillar en la falsa tradición, la anotación 01 y suprimir la X que indica propiedad.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: CORREGIR la “**Complementación**” de los folios de matrícula Nos. 312-18178, 312-18179, 312-18180, 312-18181, 312-24690, 312-24691, 312-24692, 312-24693, 312-24694 y 312-24695, conforme a los títulos que conforman la tradición del folio de **matrícula No. 312-2319**, que corresponde al globo de mayor extensión denominado “**LAS PEÑITAS**” y suprimir como folio referencia el No. 312-2402, toda vez que, este se encuentra cerrado en virtud de la Resolución No. 82 de fecha 02-05-2015.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Hacer las salvedades correspondientes, dejando constancia de la fecha y número de la presente resolución.

ARTICULO DECIMO CUARTO: NOTIFICAR la presente decisión los señores **MARIA ESPIRITU ORTIZ CASTELLANOS, VICTORIA ORTIZ CASTELLANOS, JOSEFINA VARGAS VEGA, MARIA MANRIQUE VDA DE ORTIZ, HIPOLITO CAICEDO CAICEDO, MIGUEL QUIROZ QUIROZ, BERNARDO ANGARITA JAIMES, AL REPRESENTANTE LEGAL DEL MUNICIPIO DE MALAGA, AL SEÑOR MILTON JOSUE CAICEDO ARCINIEGAS, VICTOR MANUEL MATEUS MARTINEZ, LIGIA CECILIA MATEUS CAICEDO, OLGA CARLINA QUINTERO DE RODRIGUEZ, CLAUDIA YANETH VILLAMIZAR JAIMES, BENIGNO RODRIGUEZ NUÑEZ, PEDRO ANTONIO CAICEDO CARREÑO, ISAAC ANGARITA HIGUERA, JORGE CASTAÑEDA CALDERON, CARMEN GARCIA DE CASTAÑEDA**, teniendo en cuenta los poderes conferidos por alguno de ellos y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con esta decisión, advirtiéndoles que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro del término de diez días (10) contados a partir de la notificación de la presente decisión.

-6-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-51.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Archivar copia de la presente decisión en la carpeta de los folios de matrículas Nos. 312-18178, 312-18179, 312-18180, 312-18181, 312-24690, 312-24691, 312-24692, 312-24693, 312-24694 y 312-24695.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Málaga, a los seis 06) días del mes de Noviembre del año Dos Mil Quince (2015).


BELCY BURGOS SANCHEZ
Registradora Seccional de I. P.